

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: Helena Braun

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93815 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
Faks 453 3695
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteed:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

LEISI ALEVIK KÄÄNU DETAILPLANEERING

Töö nr 070324

Versioon 7.11.2024

Projektijuht: Indrek Himmist
Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 17
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON	
1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
1.5	Vastavus teistele strateegilistele dokumentidele	5
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	8
2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	8
3	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	9
3.1	Krundijaotus	9
3.2	Krundi ehitusõigus	9
3.3	Juurdepääs ja parkimine	10
3.4	Piirded	10
3.5	Haljastus	11
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
4	TEHNOVÕRGUD	
4.1	Veevarustus	11
4.2	Kanaliseatsioon	11
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	12
4.4	Elekter	12
4.5	Soojavarustus	12
4.6	Side	13
5	PLANEERINGUJÄRGSSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED	13
6	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	13
7	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
7.1	Keskkonnakaitselised tingimused	14
7.2	Majanduslik, sotsiaalne ja kultuuriline mõju	15
7.3	Tuleohutus	15
7.4	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	15
8	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	15
9	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	16

JOONISED

Situatsiooniskeem	leht 1
Tugiplaan M 1:500	leht 2
Planeeringujoonis M 1:500	leht 3

SAAREMAA VALLA LEISI ALEVIKU KÄÄNU DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

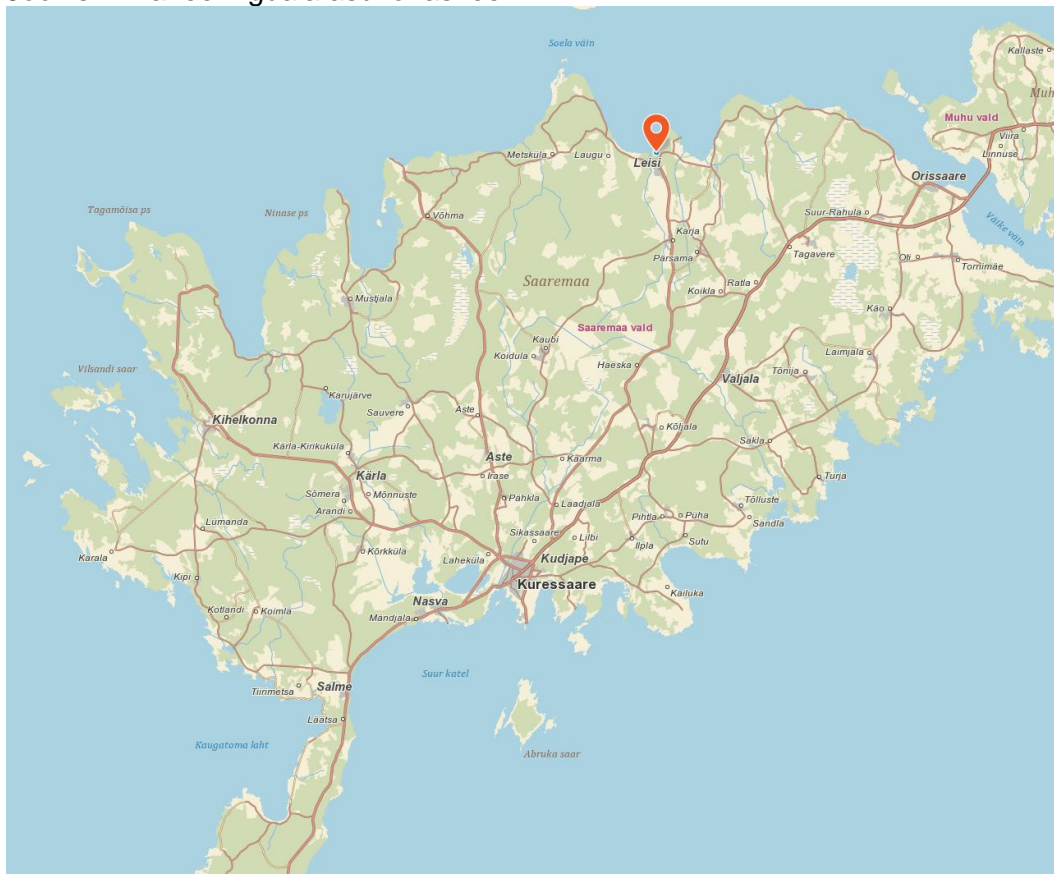
1. LÄHTESITUATSIION

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaa põhjaosas, Leisi alevikus. Planeeritava ala moodustavad Kalda tn 4 // Käänu mü (40302:001:0633) katastriüksus ja osa Kase (40302:001:0299) katastriüksusest.

Detailplaneeringu algatamise korralduse järgi moodustab planeeritava ala Kalda tn 4 // Käänu mü (40302:001:0633) katastriüksus ja planeeringuala pindala on 2,8 ha. Planeeringu koostamise käigus soovis huvitatud isik planeeringuala suurendada ja haarata sellesse osa Kase (40302:001:0299) katastriüksusest. Uus planeeritava ala pindala on ca 3,12 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Käänu detailplaneering algatati 19.09.2023 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/1111. Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksusele kuni 20% ärimaa sihtotstarbe määramine, ehitusõiguse määramine elamu ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning olemasolevate ehitiste seadustamiseks.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist Projektijuht, teedeinsener;

Pille Hein Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 189120);

Andri Põrk Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;

Jaan Sõmmer Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 19.09.2023 korraldus nr 2-3/1111 Leisi alevikus Käänu detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Leisi aleviku Käänu detailplaneeringu planeeringuala;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 19.09.2023 korraldusele nr 2-3/1111 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Leisi valla üldplaneering, kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19.12.2000 määrusega nr 25;
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- digitaalne geodeetiline alusplaan, Jüri Koppel Maamöödutööd, aprill 2022, töö nr G 5.14/2022;
- digitaalne geodeetiline alusplaan, Jaanus Tahk september 2023, töö nr 9-3/2023;
- digitaalne geodeetiline alusplaan, Jaanus Tahk mai 2024, töö nr 5-5/2024;
- kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Leisi aleviku põhjaosas. Planeeringuala piirneb läänest ja loodest maatulundusmaa sihtotstarbega Karjalasma metskond 140 (40301:001:0481) katastriüksusega ning põhja, ida ja lõuna suunast maatulundusmaa sihtotstarbega Metsa tn 2a//Häli (40302:001:0627), Metsa tn 2//Torupitsi (40302:001:0626), Kase (40302:001:0299), Kalda tn 2//Kallase (40302:001:0200) ja Saagpaku (40302:001:0020) katastriüksustega.

Ca 200 m kaugusele loode suunas jääb Läänemeri.

Planeeringu ala loodepiirist ca 9 m kaugusel algab Väinamere hoiuala.

Käänu katastriüksusel paikneb elamu ja kuus abihoonet. Maa-ameti ajalooliste kaartide kaardirakenduse järgi on elamu näidatud 1978-1989 a. katastrikaardil ning abihooned on 1994-2000 Põhikaardil. Ehisregistrisse hooneid kantud ei ole.

Käänu katastriüksusel on olemasolev puurkaev ja elektriliitumine, mis samuti ei ole kantud ehisregistrisse.

Maa-ameti andmetel on Käänu katastriüksusel looduslikku rohumaad 7446 m², metsamaad 14246 m², õuemaad 5915 m² ja muud maad 488 m². Kase katastriüksuse kõlvikuline koosseis on haritavat maad 3243 m², looduslikku rohumaad 763 m², metsamaad 18869 m² ja muud maad 342 m². Planeeringualale jääb Kase katastriüksusest ainult metsamaa kõlviku osa.

Maaüksuste sihtotstarve on maatulundusmaa.

Olemasolev juurdepääs Käänu maaüksusele on avalikult kasutatavalt Kalda tänavalt (tee nr 4030421) ja edasi üle Kalda tn 6 (katastritunnus 40302:001:0462) ja Saagpaku (katastritunnus 40302:001:0020) katastriüksuste kulgeva eratee. Juurdepääsuks on Käänu kinnistu kasuks sõlmitud teeservituudi lepingud Kalda tn 2//Kallase (reg 8834), Kalda tn 6 (reg 362834) ja Saagpaku (reg 1600534) kinnistutega. Kase katastriüksusele seaduslik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt puudub.

Planeeringuala läbib 0,4 kV õhuliini.

Planeeritav ala jääb osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse. LKS § 38 lg 2 järgi rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Ehituskeeluvööndi markeerimisel joonistele on kasutatud Maa-ameti digitaalset metsamaa piiri ja geodeetilist alusplaani.

1.5 Vastavus teistele strateegilistele planeerimisdokumentidele

Üldplaneering

Alal kehtib Leisi Vallavolikogu 19.12.2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneering. Leisi valla üldplaneeringu kohaselt maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole.

Tegu on üldplaneeringu järgse hajaasustuses asuva maatulundusmaaga. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk 10.9 on elamuehituseks reserveeritud maad Leisi alevikus, Pärsama ja Karja külas. Asukoha valikul on lähtutud põhiliselt kommunikatsioonide olemasolust. Mujal hajaasustuses ei ole elamuehitusotstarbelisi maid reserveeritud. Nendel aladel tuleb krundi omanikul lähtuda olemasolevast loodus- ja elukeskkonnast ning piirangutest, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi õigusaktide ja normatiivdokumentidega. Lisaks sellele ei ole ehitustegevuseks soovitatav kasutada häid põllu- ning metsamaid, samuti kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid.

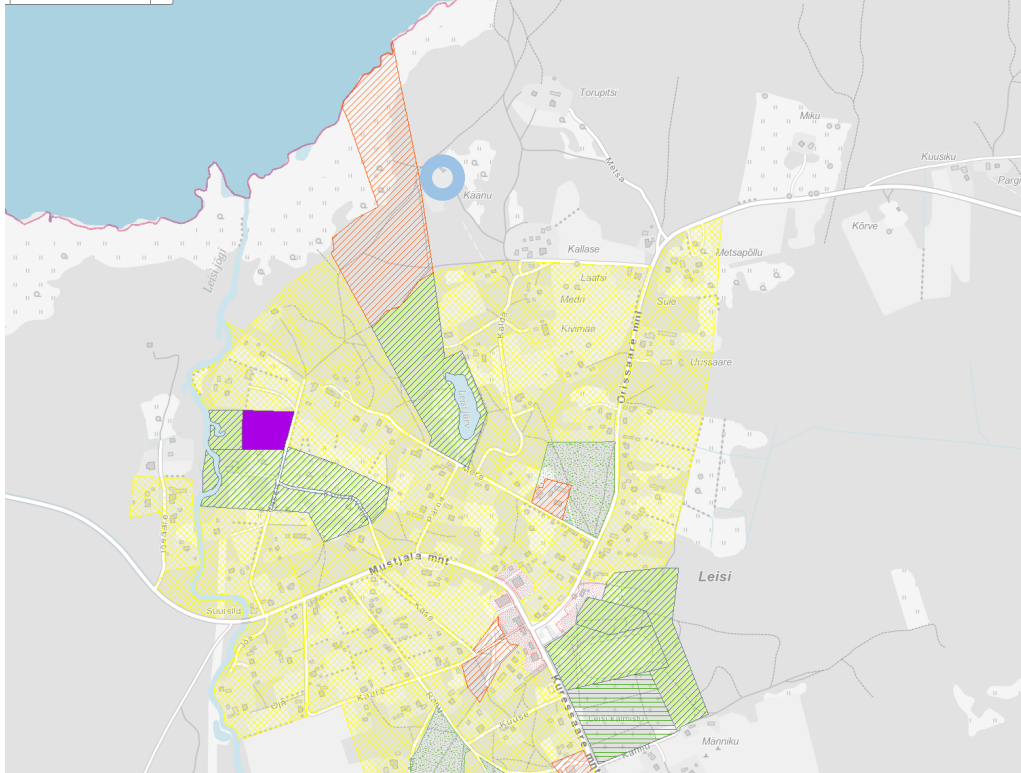
Ehitamisel tuleb üldplaneeringu ptk 13.1 kohaselt arvestada loodusliku ümbruskonnaga ja piirangutega, mis tulenevad ehituskeelualadest ja veekaitsevööndidest, ehitustegevuse põhimõtetest, kehtivatest ehitusmäärustest, muinsus- ja looduskaitsealastest objektidest. Ehitiste püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, side- ja elektriliinid) ei rikuks puhkemaastiku väärtust.

Elamuehituse korral on soovitatav hoone püstitada kunagise ehituskrundi asukohale. Uuele asukohale projekteerimisel tuleb kinnistul määratleda hoonestatav ala ja määrata selle suurus.

Vald soodustab tekkivates puhkekülades privaatsuse tunnet. Seepärast välditakse tiheasustuse teket. Leisi alevikus tuleb säilitada elamuehituse ja puhkemajanduse otstarbeline maakasutus. Rannikutsoonis elamu- või suvilamaale antakse ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m² suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m.

Koostatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Joonis 2 Väljavõte Leisi valla üldplaneeringu, allikas Saaremaa valla planeeringute kaart. Planeeringuala tähistatud sinise ringiga.



Saare maakonnaplaneering 2030+

Vastavalt „Saare maakonnaplaneering 2030+” (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ruumiliste väärtuste kaardile paikneb planeeringuala väärtuslikel maastikel. Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega.

Maakonnaplaneeringu seletuskirjas on välja toodud üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).

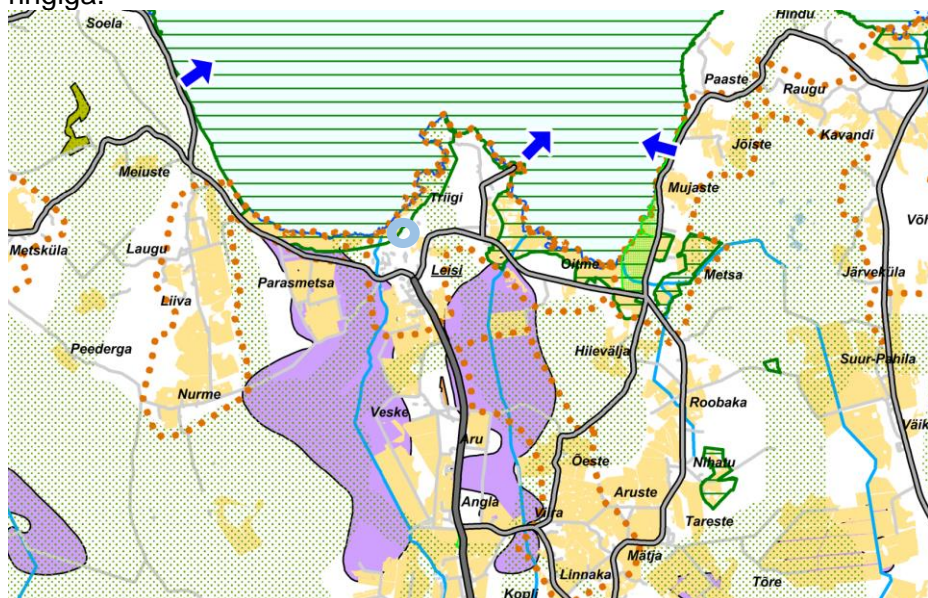
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.
- Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel.
- Maakondliku ja piirkondliku tähtsusega väärtuslikud maastikud ei ole takistuseks kaevandamislubade taotlemisel ja andmisel õigusaktides sätestatud korras ja tingimustel.

Maakonnaplaneeringu Lisa 12. Teemaplaneering “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” välja toodud Väärtuslike maastike registri alusel kehtivad antud piirkonnas ka kultuurilis-ajaloolise ja identiteediväärtusega maastike maakasutustingimused.

Kultuurilis-ajaloolise väärtusega maastike maakasutustingimused:

- Säilitada ja/või luua maastikus avatust ja vaateid väärtuslikele maastikuelementidele.
- Võimaluse korral taastada traditsioonilisi elemente ja maakasutust (kivi- ja lattaiaid, puiesteed, looduslikud niidud, karjatatud metsad jms).
- Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitistega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri.
- Merega piirnevatel maastikel tuleb säilitada ja taastada merekultuuriga seonduvaid objekte - ajaloolisi lautrikohti, võrgukuure, slippe, paadisildu, agariku kogumiskohti jmt. Üldplaneeringutes tuleb määratleda kõik avalikult kasutatavad lautrikohad koos juurdepääsuga neile.
- Merega või siseveekogudega piirnevatel maastikel tuleb tagada juurdepääs rannale ja kaldale. Igas külas peab säilitama või looma vähemalt ühe avaliku juurdepääsu rannale või kaldale.
- Korrastada olemasolevad ja endised põllumajanduslikud tootmisalad (farmid, laod, kuivatid, silohoidlad jmt), lammutada mittevajalikud ehitised.
- Aladele, kus on oht muinsuskaitseala ja/või mälestise või muu arhitektuurilise või miljööväärtusega objekti silueti nähtavuse ja vaadeldavuse piiramiseks, uushoonestust üldjuhul ei kavandata.

Joonis 3 Väljavõte Saare maakonnaplaneeringust. Planeeringuala asukoht tähistatud sinise ringiga.



Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud väärtuslike maastike säilitamis- ja kasutustingimustega.

1.6 Olemasoleva maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus.

Tabel 1 Planeeritavate katastriüksuste andmed

Krundi aadress	Pindala	Kü sihtotstarve	Katastritunnus	Kinnistu registriosa
Kalda tn 4 // Käänu	28095 m ²	Maatulundusmaa 100%	40302:001:0633	1421134
Kase	23217 m ²	Maatulundusmaa 100%	40302:001:0299	2571234

Tabel 2 Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitse seadus	50 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest ning rannal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini.	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna ehituskeeluala

Looduskaitseseedus	100 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	2 m mõlemal pool elektriõhukaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad 0,4 kV õhuliin ja elektrikapp
Veeseadus	10 m puurkaevust	KOV	Planeeringualal asub puurkaev ja selle hooldusala

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Saaremaa põhjaosas Leisi alevikus. Alevikus asub valla teenuskeskus, perearstikeskus, apteek, lasteaed, kool, kauplused. Planeeritav krunt asub Leisi aleviku põhjapoolses servas. Bussipeatus paikneb ca 1,2 km kaugusel aleviku keskuses.

Krundil paikneb elamu koos abihoonetega, Maa-ameti ajalooliste kaartide rakenduse järgi on osad hooned rajatud enne 1978. aastat.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Kalda tänavalt (tee nr 4030421) ja edasi üle Kalda tn 6 (katastritunnus 40302:001:0462) ja Saagpaku (katastritunnus 40302:001:0020) katastriüksuste kulgeva eratee. Juurdepääsuks on Käänu kinnistu kasuks sõlmitud teeservituudi lepingud Kalda tn 2//Kallase (reg 8834), Kalda tn 6 (reg 362834) ja Saagpaku (reg 1600534) kinnistutega. Krundil on olemasolev puurkaev ja elektriliitumine.

Ümbruskauksed katastriüksused on hoonestatud üksikelamutega. Leisi aleviku olemasolevate hoonete välisviimistlus on erinev, esineb puitu, silikaatkivi. Katused kahepoolse 30-45 kraadise kaldega, materjalid enamjaolt plekk, eterniit. Haljastus on valdavalt looduslik. Tegemist on aastakümnete vältel väljakujunenud piirkonnaga, mida kasutatakse nii aastaringse elamise kui ka suvitamise eesmärgil. Lähimad elamud (Kalda tn 2//Kallase, Kalda tn 2a//Salu, Kalda tn 6, Metsa tn 2//Torupitsi ja Metsa tn 4) asuvad planeeritavast hoonestusalast ca 170-200 m kaugusel kagu-, lõuna- ja kirdesuunal.

Planeeringuga kavandatakse uus elamu koos abihoonetega. Olemasolev hoonestus on lubatud säilitada. Ala on ajalooliselt olnud hoonestatud, inimtegevusest juba mõjutatud ning naaberkatastriüksustel asuvad elamud koos abihoonetega asuvad optimaalsel kaugusel. Eelnevast tulenevalt sobitub planeeringuga kavandatud hoonestus piirkonda.

3. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS

Planeeringuga tehakse ettepanek Käänu ja Kase katastriüksuste vahelise piiri muutmiseks. Detailplaneeringu alasse on kaasatud ainult planeeringujärgne Käänu krunt. Muudetud piiriga Kase maaüksuse osa jääb planeeringualast välja.

Käänu krundil on olemasolev elamu, saun, kuur, kaks aiamaja ja kaks kuivkäimlat. Lisaks on kavandatud uus elamu ja abihoone. Olemasolevad hooned on lubatud säilitada ning vajadusel rekonstrueerida.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3. Krundijaotus

Planeeringujärgne krunt		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Käänu	31575 m ²	üksikelamu maa EP, majutushoone maa ÄM, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ÄV metsamaa MM, muu looduslik maa ML Kü sihtotstarve maatulundusmaa ja ärimaa kuni 20%

3.2 Krundi ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² ehitusteatisel kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² väikehoone rajamisel tuleb hoonete arv ja ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud ehitusõiguse hulka. Lisaks hoonestusele lubatud rajada kuni 2 autode varjualust. Hoonestusala suurus 8725 m².

Hoonestusalale on märgitud hoonete tinglikud asukohad, konkreetsete hoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus.

Pindala:	31575 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa EP, majutushoone maa ÄM, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ÄV, metsamaa MM, muu looduslik maa ML

hoonete suurim lubatud arv krundil sh olemasolevad hooned:	8 (1 elamu +7 kõrvalhoonet)
hoonete suurim lubatud kõrgus:	elamu 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	550 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste suurim lubatud korruselisus:	2
Katusekalle:	30-45 kraadi, kuni 20 m ² hoonete katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislikke imiteerivaid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Kalda tänavalt (tee nr 4030421) ja edasi üle Kalda tn 6 (katastritunnus 40302:001:0462) ja Saagpaku (katastritunnus 40302:001:0020) katastriüksuste kulgeva eratee. Juurdepääsuks on Käänu kinnistu kasuks sõlmitud teeservituudi lepingud Kalda tn 2//Kallase (reg 8834), Kalda tn 6 (reg 362834) ja Saagpaku (reg 1600534) kinnistutega. Uut juurdepääsuteed ei ole planeeritud. Olemasolev eratee on ca 2,5 m lai. Päästeameti nõuete järgi peab tee minimaalne laius olema 3,5 m ja kandma päästeauto raskust. Selleks tuleb olemasolevat teed laiendada ja parendada.

Planeeringualal asub olemasolev elamu koos abihoonetega. Planeeringuga on kavandatud olemasoleva elamu asemel uus elamu. Seega elamute arv ei suurene ning seeläbi ei suurene ka Kalda tänava ja servituutidega kaetud tee liikluskoormus.

Jäätmecontainerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringselt tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitavalt koos jäätmeveoki ümberpööramise võimalusega.

Parkimine lahendada krundisiselt. Parkimise lahendus anda koos hoone(te) ehitusprojektiga.

3.4 Piirded

Piirded on lubatud rajada ainult ümber õueala va loomade karjatamise eesmärgil. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see ei tohi olla suurem kui planeeringuga määratud hoonestusala. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid. Lubatud rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsaeda. Kiviaedade kõrgus 70-90 cm, ülejäänud piirete kõrgus 1,4 m.

Täpne piirete lahendus anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

3.5 Haljastus

Käänu krundil on ca 17650 m² ulatuses metsamaad. Hoonestusala on kavandatud suuremas osas olemasolevale õuealale ja selle kõrval asuvale lagedale alale. Hooned on võimalik rajada nii, et olemasolev kõrghaljastus säilib.

Krundile võib rajada piirkonna looduskeskkonnale omast uushaljastust. Uut hooviala kujundavat haljastust võib rajada hoonestusala piirides. Uue haljastuse rajamisel eelistada piirkonnale omaseid liike (harilik kadakas, harilik mänd, harilik kuusk, arukask jne).

Puude langetamine ja kruntide täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala hoonestusala absoluutkõrgus jääb vahemikku 3,4 – 4,5 m, languga merepoole. Hoonestusala ei jää üleujutatavale alale.

Planeeritava eluhoone +/-0.00 on ca 4,50 m.

Teed rajada maapinnast veidi kõrgemale, et sademevesi saaks valguda rohelistele aladele.

Täpne lahendus anda hoonete arhitektuurse projektiga.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Krundil on olemasolev registrisse kandmata puurkaev, pumpla ja veetorustik. Vastavalt veeseadusele on puurkaevu hooldusala 10 m. Uute hoonete veevarustus lahendada olemasoleva kaevu baasil.

4.2 Kanalisatsioon

OÜ Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud Saare maakonna põhjavee kaitstuse kaardi alusel asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas.

Keskkonnaministri 15.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“ § 8. järgi on lubatud heitvett pinnasesse juhtida kuni 10 m³ ööpäevas kaitsemata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Planeeritaval ala reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

1. Paigaldada biopuhasti ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse. Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.

Puhasti paigaldamisel peab kinnistu kasutusintensiivsus ja reoveetekke iseloom võimaldama puhasti tõrgeteta tööd. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveetekke iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.

Puhastile tuleb valida maaüksusel selline asukoht, mida ei ohusta üleujutus ega reoveepuhasti avarii korral põhjavee saastumine. Puhasti peab jääma hoonetest valdavate tuulte suhtes allatuult (välja arvatud kinnised süsteemid). Puhasti asukoht peab jääma kaevu(de) ja põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Veeseaduse § 129 tähenduses peab immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Omapuhasti rajamisel määrata või mõõta omapuhasti imbsüsteemi väljavalitud asukohas põhjavee kõrgeim tase maapinnast: koht on sobilik, kui reovee immutussügavuse ja põhjavee kõrgeima taseme vahele jääb aastaringelt üle 1,2 m – vajalikuks võib osutuda imbsüsteemi peenraste tõstmise.

Eelistada heitvee hajutatult pinnasesse immutamise süsteemi (kiirtega lahendus tagab ühtlasema ja hajusama pinnasesse imbumise, kui imbtunnel).

Immutuskuja ulatumisel naabermaaüksustele, kooskõlastada imbpeenra asukoht projekteerimise faasis naaberkinnistute omanikega.

2. Paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahuti.

Paigaldada on lubatud vaid nõuetele vastavat, lekkekindlat, sertifitseeritud (ja/või CE märgisega) kogumismahuti, mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele selliselt, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida.

Reovee kogumismahuti tühjendamine tuleb tellida purgimisteenust osutavalt ettevõttelt.

Reovee kogumismahutile ja omapuhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs purgimisteenust osutaval tühjendusautol.

Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse.

4.4 Elekter

Krundil on olemasolev elektriliitumine.

Alternatiivse energiaallikane on lubatud kasutada päikesepaneele. Paneelid võib paigaldada hoonete katustele või hoonestusala piires maapinnale.

4.5 Soojavarustus

Lubatud on kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojustpumpasid k.a maaküttepump. Maakütte kontuuri võib paigaldada ainult hoonestusala piires. 200 m² kütava pinna jaoks on vaja ca 800 m² maapinda horisontaalse maaküttekontuuri tarbeks.

4.6 Side

Sideühendused on võimalikud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste läbi.

5. PLANEERINGUJÄRGSSED SEADUSEST TULENEVAD KITSENDUSED

Tabel 4 Planeeringujärgsed kitsendused

Kitsenduse alus	Kitsenduse ruumiline ulatus	Isik või asutus, kelle pädevuses on hinnata ehitusprojekti vastavust kitsendusele.	Kitsenduse sisu
Looduskaitseseadus	50 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna ehituskeeluala
Looduskaitseseadus	100 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest	KOV	Planeeringualal asub Läänemere ranna piiranguvöönd
Asjaõigusseadus Ehitusseadustik ¹ Majandus- ja taristuministri määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“	2 m mõlemal pool elektriõhukaablit	Elektrilevi OÜ	Planeeringualal asuvad 0,4 kV õhuliin ja elektrikapp
Veeseadus	10 m puurkaevust	KOV	Planeeringualal asub puurkaev ja selle hooldusala
Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus „Kanaliseerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus ¹ “	Pealt kinnise omapuhasti kuja 5 m ja omapuhastiks oleva imbsüsteemi kuja 10 m	KOV	Olemasolev omapuhasti ja imbsüsteem ning nende kujad

6. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide vajadust planeeritud ei ole.

7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonnakaitse tingimused

Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

- Planeeritav krunt on osaliselt metsaga kaetud ning läheduses asub Väinamere hoiuala ja Väinamere linnuala. Lähtuvalt sellest tuleb ehitustöödel arvestada lindude pesitsusperioodiga ning tegevus planeerida väljaspoole lindude pesitsusaega, mis kestab 01.04-31.07.
- Ehitusel on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus pinnasele oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹⁴“.
- Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoloogilistele nõuetele.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.
- Lubatud on kasutada lokaalset puukütetel kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid k.a maaküttepump.
- Heitvee juhtimisel pinnasesse lähtuda Veeseadusest ja Keskkonnaministri 15.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹⁴“.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

Soovitatav planeerida asukoht ka biolagunevate jäätmete kompostimiseks omal kinnistul.

Juurdesõidutee mahutile peab olema piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega, tasane, talvisel ajal lumest puhastatud ja vaba muudest transporti takistavatest esemetest.

Kui jäätmemahutid asuvad suuremast teest eemal tupiktee lõpus või kuni vastava juurdepääsutee rajamiseni on kinnistu omanikul kohustus jäätmemahutid tühjendamiseks ise suurema tee äärde välja tuua.

7.2 Majanduslik, sotsiaalne ja kultuuriline mõju

Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist majanduslikku, sotsiaalset ja kultuurilist mõju.

7.3 Tuleohutus

Planeeritud hooned kuuluvad I kasutusviisiga hoonete klassi.

Planeeringuga on tagatud hoonete vahelised kujud 8 m ja tulekustutustehnika pääskrundile. Uusi ehitisi tuletorjekujasse planeeritud ei ole.

Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP3.

Hoonete projekteerimisel lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nr 10 on kustutamiseks vajalik veevooluhulk 10 l/s ja I kasutusviisi puhul piisav veekogus vähemalt 30 m³. Sama määruse § 6 lg 5¹ järgi võib ehitise veevõtukohtana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Lähim hoonestus asub planeeringualast ca 200 m kaugusel.

Lähim veevõtuallikaks asub ca 1,7 km kaugusel Leisi alevikus Kooli tn 4//Kooli katastriüksusel.

Kinnistu omanikud peavad juurdesõidutee hoidma korras ning tagama päästetehnikale aastaringset läbipääsu.

7.4 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- autode parkimine hoonete vahetus läheduses;
- teede ja hoonete ümbruse valgustus;
- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Käänu ja Kase katastriüksuste vahelist piiri muutmine ja uute katastriüksuste moodustamine ning sihtotstarvete määramine. Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuse sihtotstarve määramisel.
3. Juurdepääsutee rekonstrueerida enne olemasolevate ehitiste seadustamist või uute ehitiste ehitusloa väljastamist või ehitusteatiselise registrisse kandmist.
4. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi infrastruktuuri sh. parkimise lahendus.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

5. Ehituslubade taotlemine, ehitusteatiste esitamine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
6. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

9 EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

Käänu

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² ehitusteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² väikehoone rajamisel tuleb hoonete arv ja ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud ehitusõiguse hulka. Lisaks hoonestusele lubatud rajada kuni 2 autode varjualust.

Hoonestusalale on märgitud eluhoonete tinglikud asukohad, konkreetset eluhoonete asukohad määratakse projekteerimise käigus.

Pindala:	31575 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	üksikelamu maa EP, majutushoone maa ÄM, kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK Väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ÄV, metsamaa MM, muu looduslik maa ML
hoonete suurim lubatud arv krundil sh olemasolevad hooned:	8 (1 elamu +7 kõrvalhoonet)
hoonete suurim lubatud kõrgus:	elamu 8,0 m, kõrvalhooned 7,0 m
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:	550 m ²
<u>Olulised arhitektuurinõuded:</u>	
Ehitiste suurim lubatud korruselisus:	2
Katusekalle:	30-45 kraadi, kuni 20 m ² hoonete katusekalle vaba
Harjajoon:	vaba
Välisviimistlusmaterjalid:	Keelatud on kasutada tehislিকে imiteerivaid materjale. Kasutada neutraalseid traditsioonilisi värvitoone.